

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1092/2018/DS-PT
Ngày: 23/11/2018
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

2. Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Ông **Đỗ Văn Hiếu** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01/11/2018, 16/11/2018 và 23/11/2018 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 449/2018/TLPT-DS ngày 13/9/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 26/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận K bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4549/2018/QĐ-PT ngày 04/10/2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9044/2018/QĐ-PT ngày 01/11/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Phước L**, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà PN**

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thế P**, sinh năm 1968 (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn Hồng P1, sinh năm 1970 (có mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Nguyễn Văn Anh V, sinh năm 1972 (vắng mặt)

4. Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1975 (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Trọng C1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của các ông, bà V, C, C1, T, L1: Ông Võ Phước L, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Công ty TNHH Xây dựng TM

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bá S (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1969 (vắng mặt)

NỘI DUNG

Tại Đơn khởi kiện ngày 14/12/2011, bản tự khai ngày 12/12/2016, biên bản mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Đ có ông Võ Phước L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 2 tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 176/Co – HĐ ngày 04/8/1997 vô hiệu do sai về mặt chủ thể ký kết hợp đồng và nội dung hợp đồng trái với quy định của pháp luật. Theo bà Đ, phần đất có diện tích 542,9m² thuộc một phần thửa 802 tờ bản đồ thứ 1, Bộ địa chính xã Y, huyện Z theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ; thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 9339/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 18/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập, nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn A tạo lập.

Ngày 04/8/1997, con ruột của bà Đ và ông Nguyễn Văn A là Nguyễn Văn Hồng P1 đã tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN. Ngày 03/10/2011, khi ông P1 và Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN tiến hành đo vẽ để xác định lại ranh giới, gia đình mới hay biết sự việc. Diện tích thực tế hiện nay có chênh lệch so với diện tích chuyển nhượng là do khi chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo vẽ chính xác. Nay con của bà Đ

là ông P1 chấp nhận hoàn trả số tiền đã nhận và tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định. Ông Nguyễn Văn A đã chết. Bà Đ và ông Nguyễn Văn A có tất cả 06 người con, gồm: Nguyễn Văn Hồng P1, Nguyễn Thị Kim L1, Nguyễn Văn Anh V, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Trọng C1, Nguyễn Anh T. Ngoài ra, không có con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Bị đơn - Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN có ông Nguyễn Thế P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/01/1997, ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị Đ đã ký thỏa thuận giao đất cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN, diện tích giao đất là 556m² nhưng hiện nay thực tế chỉ còn 374m², Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN đã nhiều lần có văn bản gửi các cơ quan nhưng vẫn chưa giải quyết được. Tuy câu chữ ghi trong thỏa thuận giao đất là giao thửa đất 803 nhưng căn cứ vào mô tả vị trí trong giấy thỏa thuận thì đây chính là thửa đất 802.

Ngày 26/5/1997, Ủy ban nhân dân phường TĐ đã lập và xác nhận Bản đồ hiện trạng vị trí cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN.

Ngày 04/8/1997, giữa Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN đã ký Hợp đồng kinh tế số 176/Co-HĐKT với bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn Hồng P1. Sau khi ký kết hợp đồng, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN đã thanh toán tiền làm 11 đợt và có lập phiếu chi đầy đủ. Tổng số tiền đã thanh toán là 715.000.000đồng (bảy trăm mười lăm triệu đồng), tương ứng với 190 lượng vàng SJC vào thời điểm đó. Tại thời điểm chuyển nhượng, đây là đất nông nghiệp, chưa có giấy tờ chủ quyền nhưng phía công ty buộc phải chấp nhận giá cao, 190 lượng vàng thời điểm chuyển nhượng là rất lớn để có đất làm đường đi ra vào dự án và làm mặt bằng văn phòng làm việc, quản lý dự án.

Ngày 26/12/1997 Ủy ban nhân dân phường TĐ Quận K có Công văn số 68/CV/UB gửi Ủy ban nhân dân Quận K xác định có nhận đơn của ông Nguyễn Văn A về việc chuyển nhượng diện tích đất 567m² cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN.

Ngày 18/3/1998 Phòng Quản lý đô thị Quận K có Tờ trình số 48/1998/TT-QLĐT trình Ủy ban nhân dân Quận K về việc xin sử dụng đất của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN. Tờ trình này đã được Ủy ban nhân dân Quận K bút phê đồng ý.

Ngày 01/6/1998 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 2051/CV-UB-QLĐT về việc chấp thuận địa điểm xây dựng.

Ngày 04/11/1998 Kiến trúc sư Trưởng Thành phố có Công văn số 16037/KTST-ĐB2 về việc thỏa thuận kiến trúc công trình trụ sở văn phòng làm việc.

Ngày 10/9/2001, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN có đơn xin giao đất.

Ngày 14/9/2001, Ban Tài chính Quản trị Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 411-CV/TCQT-SXKD gửi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về việc xin thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng văn phòng 02 của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN.

Ngày 04/10/2001, Sở Địa chính Nhà đất lập Biên bản đo đạc và xác định ranh giới đất tại thực địa để giao cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN.

Ngày 12/10/2001, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 299/KHĐT-XD chấp thuận dự án đầu tư. Như vậy, giao dịch giữa Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN, bà Đ và ông Nguyễn Văn A tuân thủ các quy định về hình thức và nội dung, mặt khác khoản 2 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993 quy định: Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng. Do đó, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Hồng P1 trình bày:

Ông P1 là con ruột của bà Đ và ông Nguyễn Văn A. Gia đình ông P1 sử dụng các thửa đất số 802, 803. Vì lý do kinh tế nên cha của ông P1 đã chuyển nhượng cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN thửa đất số 803. Còn lại thửa 802, mặc dù Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN nhiều lần muốn mua nhưng cha của ông P1 để dành lại cho các con và tạm giao cho ông P1 quản lý. Năm 1997, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN gặp riêng và đề nghị ông P1 chuyển nhượng thửa đất 802, phường TĐ, diện tích 550m² với giá 715.000.000đồng (bảy trăm mười lăm triệu đồng). Vì hoàn cảnh gia đình khó khăn, con bệnh nặng nên ông P1 đã tự ý chuyển nhượng thửa đất 802 mà không được sự đồng ý của gia đình. Ông P1 là người nhận tiền mặc dù Phiếu chi số 0695/03/1998 ngày 26/3/1998 do ông Nguyễn Văn A ký nhận và Phiếu chi số 0889/4/1998 ngày 17/4/1998 do bà Nguyễn Thị Đ ký nhận. Ông P1 là người sử dụng toàn bộ số tiền này và không có liên quan đến bất kỳ ai khác. Mỗi khi được gia đình hỏi thì ông P1 báo là cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN thuê đất để làm đường đi vào xây dựng dự án. Chính vì vậy, khi ông P1 đưa các giấy tờ liên quan thì bà Đ và ông Nguyễn Văn A đồng ý ký tên. Ngay sau khi hay biết sự việc, bà Đ đã khởi kiện. Nay ông P1 có cùng ý kiến với bà Đ, chấp nhận hoàn trả lại số tiền đã nhận cùng với tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Nguyễn Thị Kim L1, Nguyễn Văn Anh V, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Trọng C1, Nguyễn Anh T có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Phước L trình bày:

Các ông, bà hoàn toàn nhất trí theo ý kiến của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Xây dựng TM có bà Nguyễn Thị Kim D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với diện tích đất mà bà Nguyễn Thị Đ tranh chấp có một phần diện tích 24,2m² thuộc một phần thửa 802 tờ bản đồ thứ 1, Bộ địa chính xã Y, huyện Z theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ; thể hiện ký hiệu số 10, 11 trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 9339/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 18/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập, thuộc dự án của Công ty TNHH Xây dựng TM đã được giao đất hợp pháp, được cấp giấy chứng nhận và từ trước đến nay bà Đ không tranh chấp gì đối với Công ty TNHH Xây dựng TM. Công ty TNHH Xây dựng TM không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Đ đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng kinh tế số 176/Co – HĐ xác lập ngày 04/8/1997 giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Hồng P1 ký kết với Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN đối với phần đất có diện tích 542,9m² thuộc một phần thửa 802 tờ bản đồ thứ 1, Bộ địa chính xã Y, huyện Z theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ; thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 9339/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 18/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 08/8/2018 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Phước L có đơn kháng cáo.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau giải quyết vụ án.

Ông L đại diện bà Đ kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ, hủy Hợp đồng ngày 04/8/1997 giữa các bên, giải quyết hậu quả của hợp đồng theo quy định.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: yêu cầu bị đơn trả lại phần đất còn lại sau khi trừ đường đi.

Ông P đại diện bị đơn yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện công ty TM vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm vì:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 04/8/1997 và các phiếu chi không đúng quy định về chủ đất và bên nhận chuyển nhượng.
- Giấy thỏa thuận giao đất ngày 30/01/1997 không phải là hợp đồng chuyển nhượng.
- Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện nên phải xem xét đo vẽ lại đất.
- Bị đơn đo đất, san lấp mặt bằng chưa làm rõ.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn chỉ tranh chấp 542,9m² đất thuộc một phần thửa 802 tờ bản đồ thứ 1, Bộ địa chính xã Y, huyện Z (nay là phường TĐ, Quận K) theo tài liệu 299/TTg thể hiện trên bản đồ hiện trạng vị trí ngày 18/7/2017, không có phần vị trí số 9 do ông Nguyễn Văn Anh V đang quản lý sử dụng diện tích 61,8m². Phần vị trí số 10 và 11 không tranh chấp với Công ty TNHH Xây dựng TM.

Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên vô hiệu đối với phần diện tích đất 542,9m² nêu trên.

Tại cấp phúc thẩm phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu không đòi phần đất bị đơn đã làm đường đi là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tuy nhiên nguyên đơn cũng không đưa ra được bất cứ chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Bị đơn không thừa nhận trình bày của phía nguyên đơn.

Án sơ thẩm đã nhận định đầy đủ về chủ thể, hình thức và nội dung hợp đồng mà các bên đã ký kết cũng như các phiếu chi tiền cho ông P1, bà Đ, ông A và các thủ tục pháp lý mà bị đơn đã thực hiện theo hợp đồng ngày 04/8/1997.

Án sơ thẩm đã căn cứ bộ luật dân sự năm 1995, Nghị quyết 02/2004/NQQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật.

Do vậy kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

Xét đề nghị hủy án của đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã nhận định với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm để xác định chủ thể hợp đồng, đo vẽ lại đất cũng như định giá việc san lấp mặt bằng của bị đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: bà Đ được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 131, 132, 133 Bộ luật dân sự 1995;

Căn cứ Luật đất đai năm 1993;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ.
Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ đề nghị tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng kinh tế số 176/Co – HĐ xác lập ngày 04/8/1997 giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn Hồng P1 ký kết với Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà PN đối với phần đất có diện tích 542,9m² thuộc một phần thửa 802 tờ bản đồ thứ 1, Bộ địa chính xã Y, huyện Z theo tài liệu 299/TTg của Thủ tướng Chính phủ; thể hiện trên Bản đồ hiện trạng vị trí số hợp đồng 9339/ĐĐBĐ-VPQ2 ngày 18/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ được miễn.

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Nguyễn Thị Đ số tiền 16.000.000 đồng (Mười sáu triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí AA/2010/09163 ngày 17/01/2012 của C cục thi hành án dân sự quận PN.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ được miễn.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.K;
- C cục THADS Q.PN;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P1 THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Xuân Trang